



TRIBUNALE DI ASTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 43/2025

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE:

LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l. (C.F./P.IVA 05368590260), in persona della procuratrice
FIRE S.p.A. (C.F./P.IVA 01787570835)

Difensori: Avv. Alessandro Barbaro e Avv. Andrea Aloï (EFFE Legal STA a r.l., Milano)



CONTRO



DEBITRICE ESECUTATA:

società esecutata (C.F. omissis), in persona del Liquidatore [OMISSIS] (C.F. omissis) / liquidatore
pro tempore (atto del 03/11/2025, iscritto al Registro Imprese il 16/01/2026 con presentazione del
19/11/2025)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PERIZIA



G.E.: dott. BRIZI LAURA

C.T.U.: dott. ing. Christian BALDINI



Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. G. AMOROSO, in data 04/10/2025 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito in data 11/11/2025, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex. Art 2650 c.c.: dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio,
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché gli eventuali spese condominiali insolute;

- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

- 17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 Agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:

- a. immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico artistici;
- b. fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d. box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quello elencati;
- e. edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f. edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 16/06/2026 (A SEGUITO DI PROROGHE) data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi della DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami delle legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. a.47 del 25/02/08;
- f) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- g) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

CRONOLOGIA DELL'INCARICO E REVISIONE FINALE

A completamento dell'attività peritale, lo scrivente C.T.U. ha trasmesso in data 14/05/2026 la **bozza della presente relazione** ai procuratori delle parti costituite e al custode, assegnando termine di 15 giorni per la formulazione di eventuali osservazioni. **Decorso il predetto termine, non sono pervenute osservazioni di alcuna delle parti.**

Nondimeno, al fine di garantire la più completa istruzione tecnica della procedura, in data **22/05/2026** lo scrivente ha effettuato un **secondo accesso** presso l'immobile pignorato, finalizzato a completare il rilievo metrico del piano interrato (Sub. 54), operazione non eseguibile in occasione del primo sopralluogo del 12/01/2026 per le ragioni di sicurezza esposte al Quesito 3. L'accesso del 22/05/2026 è stato condotto con il supporto di attrezzatura idonea e di assistenza tecnica adeguata.

All'esito del rilievo integrativo, la presente versione definitiva della relazione recepisce i seguenti aggiornamenti rispetto alla bozza trasmessa alle parti:

- a) integrazione della descrizione del Sub. 54 (Quesito 3) con i dati rilevati nell'accesso del 22/05/2026;
- b) **affinamento delle superfici** del piano interrato — superficie calpestabile 121,29 m² (vs. 131,68 m² da CILA AC 15/2020) e superficie commerciale 155,85 m² (vs. 163,77 m² da CILA);
- c) segnalazione, al Quesito 8, di **modeste difformità planimetriche** rispetto al titolo edilizio CILA AC 15/2020, qualificabili come **opere sanabili** ai sensi della normativa vigente;
- d) conseguente affinamento del valore di stima al Quesito 15.

Tali aggiornamenti hanno carattere strettamente tecnico-rilevativo e non incidono né sull'impianto valutativo complessivo né sulle risposte di natura giuridico-documentale già formulate.

QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente C.T.U., trattandosi di società di capitali iscritta al Registro Imprese (con conseguente obbligo di domicilio digitale ex art. 16 D.L. 185/2008 e art. 16-ter D.L. 179/2012), ha provveduto all'avviso a mezzo PEC anziché raccomandata, modalità ammessa e equipollente, in particolare:

- comunicazione PEC del 19/12/2025 ore 12:54, da christian.baldini@ingpec.eu all'indirizzo PEC xxxOMISISSXXX@pec.it, indirizzata alla **società eseguita in persona del liquidatore pro tempore**, con la quale è stato fissato il sopralluogo per il giorno **12/01/2026 alle ore 09:30**, presso gli immobili pignorati siti in Asti, Via Giuseppe Maria Bonzanigo nn. 19, 21, 23, 25;

Si dà atto che, alla data dell'invio della PEC (19/12/2025), risultava al Registro Imprese ancora in carica il liquidatore pro tempore, mentre alla data dell'accesso peritale (12/01/2026) era stato nominato il nuovo liquidatore **pro tempore** (atto del 03/11/2025, iscritto al Registro Imprese il 16/01/2026 con presentazione del 19/11/2025), il quale ha presenziato all'accesso. La PEC, indirizzata al domicilio digitale della società quale persona giuridica, è risultata regolarmente recapitata ai sensi dell'art. 16-ter D.L. 179/2012.

A seguito del suddetto avviso, in data **12/01/2026 alle ore 9:30** lo scrivente C.T.U. ha effettuato l'accesso agli immobili pignorati in presenza del legale rappresentante della società eseguita, come da verbale di accesso allegato (cfr. **Allegato A**).

Lo scrivente dà atto che, in occasione del primo accesso del 12/01/2026, non è stato possibile accedere direttamente al Sub. 54 (piano interrato) per le ragioni di sicurezza dettagliate al Quesito 3; l'accesso diretto e il rilievo metrico del piano interrato sono stati effettuati in occasione del secondo accesso del 22/05/2026 con il custode IVG.

QUESITO 2.

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Lo scrivente C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° co. c.p.c., con riferimento agli immobili pignorati identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sez. AT, Foglio 77, Particella 8377, **Subalterno 54** (cat. F/4, p. S1, Via G.M. Bonzanigo n. 19) e **Subalterno 55** (cat. F/4, p. T, Via G.M. Bonzanigo n. 25).

2.1 Documentazione depositata dal creditore procedente.

- *Atto di pignoramento immobiliare* del 24/02/2025 (notifica UNEP del 26/02/2025 Rep. 918), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti il **07/03/2025 al R.G. 1797 / R.P. 1419**, importo di € 234.031,95 oltre interessi e spese;
- *Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.* a firma del Notaio dott.ssa [OMISSIS] in Milano del **02/04/2025**, depositata in Cancelleria il 04/04/2025 dagli Avv.ti Barbaro/Aloi, riportante: precisazioni catastali, certificazione delle provenienze e formalità nel ventennio anteriore al pignoramento, estratto di mappa, visure ipocatastali e attestazione di conformità;
- *Certificazione notarile integrativa* della medesima Notaio in data **24/03/2026** (aggiornata al 19/03/2026), depositata il 26/03/2026, recante la **trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 16/03/2026** (R.G. 2332 / R.P. 1836) operata dal creditore procedente per perfezionare la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. relativamente al passaggio [OMISSIS] → [OMISSIS] del 1963.

2.2 Documentazione acquisita direttamente dallo scrivente C.T.U.

A integrazione e verifica della documentazione depositata, lo scrivente C.T.U. ha eseguito un duplice audit ipocatastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti, suddiviso in due tranches successive:

a) *Ispesioni ipocatastali TELEMATICHE del 08/05/2026* — ricerche specifiche per immobile sui singoli subalterni (sub. 54 e sub. 55 attuali, sub. 38 e sub. 39 storici, sub. 0 parti comuni):

Ispezione	Riferimento	Esito sintetico
n. T45501 del 08/05/2026	F. 77 P. 8377 Sub. 54	2 formalità (compravendita 03/04/2020 + pignoramento 07/03/2025)
n. T47857 del 08/05/2026	F. 77 P. 8377 Sub. 55	2 formalità (compravendita 03/04/2020 + pignoramento 07/03/2025)
n. T49868 del 08/05/2026	F. 77 P. 8377 Sub. 38 (storico, soppresso 2019)	6 formalità (frazion. ipot. 2012 – Reg. Cond. 2012 – vendita 2014 – scissione 2016 – ipoteca 2016 – rettifica 2016)
n. T54411 del 08/05/2026	F. 77 P. 8377 Sub. 39 (storico, soppresso 2019)	6 formalità (identiche al sub. 38)
n. T56388 del 08/05/2026	F. 77 P. 8377 Sub. 0 (parti comuni / BCNC)	NEGATIVA — nessun immobile reperito

b) *Ispezioni ipocatastali CARTACEE del 14/05/2026* — ricerche estese per denominazione del soggetto, presso la Direzione Provinciale di Asti, Ufficio Provinciale Territorio, periodo informatizzato 01/12/1987 – 13/05/2026 e periodo recuperato e validato 02/01/1975 – 30/11/1987:

Ispezione	Soggetto	Periodo coperto
Prot. AT 22258/2026 — Ispez. AT 22260/4 del 14/05/2026 ore 10:35	società esecutata (C.F. omissis) — ricerca estesa in AT	02/01/1975 13/05/2026
Prot. AT 22258/2026 — Ispez. AT 22259/4 del 14/05/2026 ore 10:32	[OMISSIS] (C.F. omissis) — ricerca estesa in AT	02/01/1975 – 13/05/2026
Prot. AT 22258/2026 — Ispez. AT 22259/5 del 14/05/2026 ore 10:34	Nota di iscrizione R.G. 5396 / R.P. 749 del 21/06/2016 (ipoteca a base del pignoramento)	acquisita in copia integrale

L'audit cartaceo per denominazione copre dunque un'estensione temporale di oltre **50 anni** anteriori al pignoramento; il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (07/03/2005 – 07/03/2025) risulta integralmente verificato.

2.3 Esiti rilevanti delle ispezioni cartacee del 14/05/2026.

a) *Ispezione per denominazione società esecutata.* L'ispezione ha rilevato 6 formalità complessive a carico della società in provincia di Asti, di cui 2 riferibili con certezza al compendio oggetto della presente procedura (compravendita di acquisto del 03/04/2020 R.G. 2543/R.P. 1952 e pignoramento del 07/03/2025 R.G. 1797/R.P. 1419) e ulteriori **4 formalità** a carico della Società esecutata, di cui di seguito si fornisce l'elenco sintetico:

#	Data presentaz.	R.G./R.P.	Tipo	Pubblico Ufficiale / Rep.
1	08/02/2021	1038/828	TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di pignoramento immobili	Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, Rep. 3356 del 18/12/2020
1.a	28/07/2023	n. 688	Annotazione – Restrizione di beni	(su trascrizione 1038/828 del 2021)
1.b	28/07/2023	n. 690	Annotazione – Restrizione di beni	(su trascrizione 1038/828 del 2021)
2	31/03/2022	3066/2388	TRASCRIZIONE CONTRO – Compravendita (soggetto venditore)	Notaio [OMISSIS], Rep. 4627/3764 del 30/03/2022
3	19/07/2023	6685/5358	TRASCRIZIONE CONTRO – Decreto di trasferimento immobili	Tribunale Ordinario di Asti, Rep. 424/2023 del 06/06/2023
4	19/07/2023	6686/5359	TRASCRIZIONE CONTRO – Decreto di trasferimento immobili	Tribunale Ordinario di Asti, Rep. 425/2023 del 06/06/2023

Le ispezioni telematiche specifiche per immobile condotte sui Subalterni 54 e 55 attuali (ispez. T45501 e T47857 del 08/05/2026) e sui Subalterni 38 e 39 storici, soppressi nel 2019 (ispez. T49868 e T54411 del 08/05/2026), **non riportano alcuna delle suddette quattro formalità**, il che ha trovato **conferma definitiva** nell'accertamento integrativo di cui infra, dal quale risulta che dette formalità attengono ad altri immobili della Società esecutata, estranei al compendio oggetto della presente procedura. Si rammenta in proposito che l'atto di compravendita di acquisto del 17/03/2020 (Notaio [OMISSIS] Rep. 57432/35023), originariamente plurimo, comprendeva — oltre ai Sub. 54 e Sub. 55 di Via G.M. Bonzanigo — anche altri immobili della Società in Asti, ed in particolare la Particella 401 Sub. 85-86 in Vicolo Monticone n. 3 e la Particella 8170 Sub. 28 in Corso V. Alfieri n. 425.

Esito dell'accertamento integrativo. In data 06/06/2026 lo scrivente C.T.U. ha acquisito, mediante ispezione telematica per nota presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, copia integrale delle quattro formalità contro la Società esecutata e delle due annotazioni di restrizione di beni del 28/07/2023 (nn. 688 e 690), procedendo alla lettura della Sezione B "Immobili" di ciascuna. All'esito si è definitivamente accertato che nessuna delle predette formalità grava sui Sub. 54 e Sub. 55 di Via G.M. Bonzanigo oggetto della presente procedura, in quanto tutte riferite a immobili diversi della medesima Società

b) Ispezione per denominazione [OMISSIS] L'ispezione ha confermato integralmente la catena di provenienza del compendio e ha rilevato un dato di particolare rilievo ai fini della corretta ricostruzione delle iscrizioni pregiudizievoli vigenti: **nello stesso giorno del 21/06/2016**, a carico di [OMISSIS] e in forza di due distinti atti del Notaio [OMISSIS], risultano essere state iscritte **due distinte ipoteche volontarie**:

- *Ipoteca n. 1:* iscrizione **R.G. 5395 / R.P. 748** del 21/06/2016, atto Notaio [OMISSIS] Rep. 46412/22619 del 13/06/2016 — **CANCELLATA TOTALMENTE in data 17/05/2022** (art. 13, c. 8-decies, DL 7/2007 e art. 40-bis D.Lgs. 385/1993 — comunicazione di estinzione n. 391 del 17/05/2022, obbligazione estinta in data 01/04/2022). Tale ipoteca, oggi non più vigente, risulta riferibile ad altro mutuo distinto;
- *Ipoteca n. 2:* iscrizione **R.G. 5396 / R.P. 749** del 21/06/2016, atto Notaio [OMISSIS] Rep. 46413/22620 del 13/06/2016 — **VIGENTE**, è l'ipoteca volontaria di primo grado a garanzia del mutuo a base della presente procedura esecutiva.

c) Acquisizione in copia integrale della nota di iscrizione R.G. 5396 / R.P. 749 del 21/06/2016 (cfr. Allegato B). La nota riporta i seguenti dati essenziali:

2.4 Dichiarazione di completezza.

Lo scrivente C.T.U. dichiara la documentazione depositata dal creditore procedente, anche per effetto della certificazione notarile integrativa del 24/03/2026, **COMPLETA E IDONEA** ai fini dell'art. 567, 2° co. c.p.c. Il duplice audit ipocatastale telematico (specifico per immobile, 08/05/2026) e cartaceo (per denominazione del soggetto, 14/05/2026) conferma integralmente le risultanze della certificazione notarile. All'esito dell'accertamento integrativo di cui al paragrafo 2.3, completato in data 06/06/2026, lo scrivente dichiara conclusa ogni verifica ipocatastale e attesta che sui Sub. 54 e Sub. 55 oggetto di esecuzione gravano esclusivamente le formalità pregiudizievoli vigenti elencate al successivo paragrafo 2.6 (ipoteca volontaria del 21/06/2016 e pignoramento del 07/03/2025).

2.5 Catena delle trascrizioni (continuità ex art. 2650 c.c.).

#	Presentaz.	R.G./R.P.	Atto	Da → A
a	10/10/1963	7002/5684	Denuncia successione (n. 36 vol. 808 Uff. Reg. Asti)	[OMISSIS] ← [OMISSIS], deceduta 09/03/1963
a-bis	16/03/2026	2332/1836	Accettazione tacita di eredità (trascritta nel 2026 per sanare la continuità) — Notaio [OMISSIS], Rep. 31757 del 23/04/2008	[OMISSIS] (erede di [OMISSIS])
b	09/05/2008	4507/3099	Compravendita — Notaio [OMISSIS], Rep. 31757/11522 del 23/04/2008	[OMISSIS] → [OMISSIS]
c	24/04/2012	3339/2536	Regolamento di Condominio "Tre Colonne" — Notaio [OMISSIS], Rep. 39695/17626 del 04/04/2012	—
d	08/08/2014	6366/4806	Compravendita — Notaio [OMISSIS], Rep. 43566/20407 del 06/08/2014	[OMISSIS] → [OMISSIS]
e	26/05/2016	4647/3613	Scissione di società — Notaio [OMISSIS], Rep. 3352/2634 del 18/05/2016	[OMISSIS] → [OMISSIS]
e-bis	12/07/2016	6029/4637	Rettifica della scissione	—
f	03/04/2020	2543/1952	Compravendita — Notaio [OMISSIS], Rep. 57432/35023 del 17/03/2020	[OMISSIS] → società esecutata

Stato della continuità: continua e regolare dopo la trascrizione dell'accettazione tacita del 16/03/2026 (sanatoria a cura del creditore procedente, certificata dalla integrazione notarile del 24/03/2026).

2.6 Iscrizioni pregiudizievoli VIGENTI sui beni pignorati.

#	Presentaz.	R.G./R.P.	Tipo	Importo / Note
i.1	21/06/2016	5396/749	IPOTECA VOLONTARIA DI 1° GRADO (cod. 0168, atto Notaio [OMISSIS] Rep. 46413/22620 del 13/06/2016). A favore: Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. (oggi Luzzatti POP NPLs 2022 S.r.l. per FIRE S.p.A., per effetto della cessione in blocco). Contro: [OMISSIS] (opponibile all'attuale proprietà società eseguita ex art. 2858 c.c.)	Capitale € 223.000 — Totale ipotecario € 446.000
i.2	07/03/2025	1797/1419	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE — Luzzatti POP NPLs 2022 S.r.l. (per FIRE S.p.A.) contro società eseguita	€ 234.031,95 oltre interessi e spese

2.7 Iscrizioni pregiudizievoli ESTINTE / NON GRAVANTI sui beni pignorati

(menzionate per chiarezza espositiva e completezza dell'audit):

Presentaz.	R.G./R.P.	Tipo	Status
09/05/2008	4508/844	Ipoteca volontaria CRAsti vs [OMISSIS], con annotazione di frazionamento in quota del 04/04/2012 R.G. 2790/R.P. 336 (quote Sub. 38: € 200K K + € 400K ipoteca; Sub. 39: € 93K K + € 186K ipoteca)	Cancellata parzialmente sui Sub. 38 e 39 il 27/07/2016 (nn. 797 e 798) — non grava più sui beni pignorati
21/06/2016	5395/748	Ipoteca volontaria CRAsti vs [OMISSIS] (Notaio [OMISSIS] Rep. 46412/22619, distinta dall'ipoteca a base del pignoramento)	Cancellata totalmente il 17/05/2022 per estinzione dell'obbligazione del 01/04/2022 — riferibile ad altro mutuo

QUESITO 3.

Identifichi gli immobili oggetto del pignoramento (con indicazione degli identificativi catastali e dei confini), descrivendoli analiticamente; specifichi se la consistenza coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento e se questa coincide con i dati catastali risultanti. —
Identifichi gli immobili oggetto del pignoramento (con indicazione degli identificativi catastali e dei confini), descrivendoli analiticamente; specifichi se la consistenza coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento e se questa coincide con i dati catastali risultanti.

3.1 Identificazione catastale

(dati ATTUALI a seguito della variazione DOCFA del 05/10/2019, prot. AT0041552, in atti dal 08/10/2019, causale 11116.1/2019 "MAGAZZINO – UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE").

	Immobile n. 1 (Sub. 54)	Immobile n. 2 (Sub. 55)
Comune	ASTI (AT)	ASTI (AT)
Sez. – Foglio – Particella	AT – 77 – 8377	AT – 77 – 8377
Subalterno	54	55
Categoria	F/4 (<i>in corso di definizione</i>)	F/4 (<i>in corso di definizione</i>)
Consistenza catastale	0 m ²	0 m ²
Indirizzo	Via G.M. Bonzanigo n. 19	Via G.M. Bonzanigo n. 25
Piano	S1 (interrato)	T (terreno)
Intestatario	società esecutata (<i>prop. 1/1 dal 17/03/2020</i>)	società esecutata (<i>prop. 1/1 dal 17/03/2020</i>)

Identificativi storici (ante variazione DOCFA del 05/10/2019, soppressi):

	Sub. 38 storico → Sub. 54	Sub. 39 storico → Sub. 55
Categoria storica	C/2 cl. 5	C/2 cl. 9
Consistenza storica	123 m ²	94 m ²
Rendita storica	€ 419,26	€ 320,41

Nota tecnica catastale. Il sub. 54 e il sub. 55 attuali derivano entrambi dalla soppressione congiunta dei sub. 38 e 39 storici, operata con la variazione DOCFA del 05/10/2019. Non si è trattato di una semplice rinumerazione 38→54 / 39→55, ma di una variazione di destinazione complessiva con fusione e successiva rideterminazione: i sub. 38 e 39 sono stati congiuntamente censiti come "unità in corso di definizione" e contestualmente sono stati attribuiti i nuovi sub. 54 (al p. S1) e sub. 55 (al p. T). L'atto di pignoramento riporta correttamente la doppia identificazione (storica e attuale) e la titolarità unitaria in capo alla società esecutata è confermata sia per il sub. 54 sia per il sub. 55 dal 17/03/2020.

3.2 Confini.

Porzione di un maggior fabbricato civile di antica costruzione, sito in Asti, Via Giuseppe Maria Bonzanigo nn. 19 e 25, denominato Condominio "TRE COLONNE" (C.F. 92061500051), elevantesi su piano interrato + tre piani fuori terra (T + 1 + 2) + piano sottotetto (totale 5 livelli).

- Sub. 55 — piano terreno:

- NORD: sub 31/32/33 e parziale altra A.U.I.U. fg. 77 part. 1182
- EST: sub. 26 B.C.N.C. – VANO SCALA
- SUD: Via G.M. Bonzanigo (fronte stradale)
- OVEST: altra A.U.I.U. fg. 77 part. 1182
- Sub. 54 — piano interrato:
 - NORD: controterra
 - EST: sub. 26 B.C.N.C. – VANO SCALA
 - SUD: controterra
 - OVEST: altra A.U.I.U. fg. 77 part. 1182

3.3 Descrizione del compendio (da rilievo C.T.U. del 12/01/2026).

Compendio immobiliare di appartenenza.

Il compendio pignorato è inserito all'interno del Condominio "Tre Colonne", fabbricato di antica costruzione situato nel pieno centro storico di Asti, in posizione di pregio (zona OMI Centro Storico Intorno a Piazza Alfieri – cod. B2). L'edificio principale si presenta con facciate ben tenute, copertura in coppi, ascensore esterno in struttura vetrata di recente realizzazione, accesso al cortile interno tramite porticato. L'edificio risulta interamente ristrutturato ad uso residenziale ai piani superiori (1°, 2° e sottotetto). **Gli immobili al piano interrato e terreno oggetto della presente procedura risultano invece al rustico e non ultimati.**

Sub. 55 — Piano terreno (Via G.M. Bonzanigo n. 25) – Si precisa che l'ingresso avviene anche dal n. 19.

L'unità si presenta allo stato di rustico al grezzo, con destinazione attuale di "magazzino in corso di definizione" (cat. F/4). La composizione prevista nella CILA AC 15/2020 prevedeva: n. 2 locali magazzino, disimpegno, w.c., scala interna prevista per il collegamento al piano interrato. Si precisa che internamente i locali sono al rustico come risulta evidente dalla documentazione fotografica (allegato C): non risulta realizzata la scala interna e neanche i tramezzi per il WC. I locali risultano completamente privi di impianti e di finiture non risultano neanche realizzati gli intonaci.

Le caratteristiche costruttive rilevate al sopralluogo sono:

- *strutture verticali:* murature portanti in mattoni pieni di laterizio parzialmente ripulite a vista;
- *strutture orizzontali:* volte in mattoni a vista;

- *finiture*: assenti. Mancano pavimentazioni, intonaci di finitura, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti;
- *infissi esterni*: parzialmente sostituiti con serramenti di nuova realizzazione in legno, dotati di vetrocamera;
- *infissi interni*: assenti (porte interne non installate);
- *impianti tecnologici*: assenti;
- *stato manutentivo generale*: opere di costruzione interrotte allo stadio di rustico, con presenza diffusa di detriti di cantiere, materiale edile, polvere e attrezzatura da lavoro abbandonata. Non è in corso alcuna attività di cantiere alla data del sopralluogo.

Sub. 54 — Piano interrato (Via G.M. Bonzanigo n. 19).

L'unità si presenta allo stato di rustico/al grezzo, con destinazione attuale di "magazzino in corso di definizione" (cat. F/4). La composizione prevista nella CILA AC 15/2020 prevedeva: un grande magazzino con pilastro centrale e due locali magazzino ad esso adiacenti ed vano scala di accesso al piano superiore non realizzato.

In occasione del primo sopralluogo del 12/01/2026 non è stato possibile accedere direttamente al Sub. 54, non essendo realizzata la scala di collegamento tra il piano terreno e il piano interrato ed essendo presente, lato vano scala, una chiusura che ne impediva l'accesso: la prima ricognizione è quindi avvenuta in via visiva dall'apertura praticata nel solaio del piano terreno.

Successivamente, in data 22/05/2026, lo scrivente C.T.U. ha effettuato un secondo accesso, eseguito con il supporto di personale e di attrezzatura idonea alla messa in sicurezza della discesa al piano interrato, che ha consentito il rilievo metrico diretto dell'unità. All'esito di tale rilievo il Sub. 54 risulta composto da un grande locale magazzino con pilastro centrale e ulteriori locali adiacenti, con strutture verticali in muratura portante di mattoni pieni e strutture orizzontali a volta in laterizio a vista, allo stato di rustico/al grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci di finitura, impianti e infissi interni, in continuità tipologica con il piano terreno. I locali risultano interrati controterra, con aerazione fornita esclusivamente mediante "bocche di lupo"; lo scrivente dà atto che, stante tale conformazione, dovrà essere verificata in sede di completamento la salubrità dei locali ai fini dell'eventuale destinazione d'uso definitiva.

3.4 Stato di accessibilità

Sub. 55 (piano terreno): accesso effettuato regolarmente in data 12/01/2026 attraverso il portoncino di ingresso dal cortile comune.

Sub. 54 (piano interrato): NON ACCESSIBILE in sicurezza in data 12/01/2026 per le seguenti ragioni tecniche:

- la scala fissa di collegamento tra il piano terreno (Sub. 55) e il piano interrato (Sub. 54), prevista nelle planimetrie di progetto e nella CILA AC 15/2020, non risulta essere stata realizzata;
- l'unico mezzo di accesso al piano S1 alla data del sopralluogo era costituito da una scala a pioli mobile, appoggiata sopra un'apertura (foro) praticata nel solaio del piano terreno;
- dalla suddetta apertura nel solaio fuoriescono ferri d'armatura non protetti, sporgenti verso l'alto e privi di tappi terminali;
- le condizioni di sicurezza non risultavano adeguate ai sensi del D.Lgs. 81/2008 in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, in particolare per quanto concerne le opere provvisorie di salita e discesa;
- in mancanza di adeguata illuminazione del piano interrato (privo di alimentazione elettrica funzionante), di idonea opera provvisoria stabile di accesso lo scrivente C.T.U. ha responsabilmente rinunciato all'accesso fisico al piano interrato, ritenendolo non eseguibile in condizioni di sicurezza;
- A superamento di tale impedimento, **in data 22/05/2026 lo scrivente C.T.U. ha effettuato un secondo accesso con il custode IVG al piano interrato**, reso possibile dall'impiego di idonea attrezzatura di supporto e di adeguate opere provvisorie per la discesa in sicurezza. In tale occasione si è proceduto al rilievo metrico diretto del Sub. 54, i cui esiti sono riportati al successivo paragrafo 3.5.

3.5 Superfici

Unità	Area calpestabile	Area commerciale lorda
Sub. 54 — piano interrato (S1)	121,29 m ²	155,85 m ²
Sub. 55 — piano terreno (T)	98,34 m ²	126,41 m ²
TOTALE COMPENDIO	219,63 m ²	282,26 m ²

Le superfici del Sub. 54 (piano interrato) sono state determinate sulla base del rilievo metrico diretto effettuato in occasione del secondo accesso del 22/05/2026. Dal confronto fra lo stato rilevato e le tavole della CILA AC 15/2020 si riscontra una **lieve divergenza dimensionale in diminuzione** rispetto al progetto: superficie calpestabile rilevata **121,29 m²** contro 131,68 m²

da CILA; superficie commerciale rilevata **155,85 m²** contro 163,77 m² da CILA. Tale divergenza, di modesta entità e priva di incidenza volumetrica o di destinazione, è trattata al Quesito 8 quale difformità sanabile. La superficie commerciale del Sub. 54 sarà ulteriormente ponderata, in sede di stima al Quesito 15, con coefficiente di omogeneizzazione per il piano interrato.

3.6 Pertinenze e parti comuni.

Il compendio dispone di proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del Condominio "Tre Colonne":

- locale tecnico (Sub. 24, BCNC);
- vano scala comune (Sub. 26, BCNC);
- ascensore comune (Sub. 28, BCNC) — *non a servizio del compendio (millesimi tab. C = 0/1000)*;
- cortile comune (Sub. 29, BCNC).

QUESITO 4

Riferisca, ove necessario, lo stato civile dell'esecutato e l'eventuale regime patrimoniale, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio e il certificato di residenza.

QUESITO NON PERTINENTE. La parte esecutata è una società a responsabilità limitata semplificata in liquidazione (dati identificativi omessi), avente natura di persona giuridica e non di persona fisica.

Pertanto:

- non sussiste un regime patrimoniale familiare (di comunione o di separazione dei beni);
- non è dovuta l'acquisizione di estratto dell'atto di matrimonio né di certificato di residenza;
- non è dovuta la verifica di eventuali annotazioni di convenzioni matrimoniali.

In sostituzione, e in coerenza con la natura societaria dell'esecutata, è stata acquisita la visura camerale storica della Società presso la Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi (cfr. Allegato D).

QUESITO 5

Indichi se la descrizione attuale dell'immobile coincide con quella contenuta nell'atto di pignoramento e, in caso contrario, segnali se sussistano: a) difformità ai fini della corretta

identificazione del bene; b) variazioni introdotte successivamente al pignoramento; c) qualsiasi altra circostanza utile al fine della corretta identificazione del bene.

Lo scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dalle visure storiche dettagliate acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti, ha riscontrato che i dati identificativi catastali attualmente presenti negli archivi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 24/02/2025. In particolare, l'atto di pignoramento riporta correttamente sia gli identificativi attuali (sub. 54 cat. F/4 al p. S1 e sub. 55 cat. F/4 al p. T) sia gli identificativi storici (sub. 38 cat. C/2 cl. 5 e sub. 39 cat. C/2 cl. 9), in coerenza con la variazione DOCFA del 05/10/2019 che ha operato la fusione e rideterminazione dei due sub. preesistenti (sub. 38 e 39, entrambi soppressi) nei nuovi sub. 54 e 55 con destinazione catastale di "unità in corso di definizione" (cat. F/4).

I dati di pignoramento, pertanto, identificano univocamente l'immobile sia tramite gli identificativi attuali (validi alla data del pignoramento e oggi) sia tramite gli identificativi storici (rappresentativi della "storia catastale" del compendio nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, utili per la lettura completa dei certificati ipotecari).

Non sussistono pertanto difformità di alcuno dei tipi a), b) e c) di cui al quesito.

QUESITO 6

Provveda, ove necessario, alle variazioni catastali correlate alla regolarità urbanistico-edilizia del bene, anche in caso di abusi non sanabili.

Trattandosi di unità immobiliari attualmente censite in categoria F/4 ("unità in corso di definizione"), si precisa quanto segue.

1. Planimetria catastale: non dovuta. La categoria F/4 è una "categoria fittizia" del Catasto Fabbricati attribuita alle unità non ultimate o la cui destinazione è in fase di definizione. Per costruzione, le unità in cat. F/4 non hanno planimetria catastale né rendita catastale né consistenza (sono presenti negli archivi catastali con i soli dati identificativi). Lo scrivente C.T.U., per consentire una lettura grafica del compendio, ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate l'Elaborato Planimetrico del fabbricato (Geom. [OMISSIS], prot. AT0009805 del 28/02/2025), che riporta la rappresentazione grafica di tutte le unità del fabbricato e dei beni comuni non censibili;
2. Variazioni catastali a cura del C.T.U.: non dovute. A seguito del sopralluogo del 12/01/2026 e dell'esame della documentazione, lo scrivente C.T.U. rileva che la situazione catastale attuale (cat. F/4) è coerente con lo stato di fatto (immobile al rustico, non ultimato, con impianti non collaudati e privo di destinazione d'uso conclusa).

Pertanto:

- non si riscontrano i presupposti per una variazione catastale;
- la presentazione del DOCFA finale (per il passaggio dalla cat. F/4 alle categorie ordinarie corrispondenti è un adempimento da effettuare al termine dei lavori di completamento, contestualmente o in prossimità del rilascio del certificato di agibilità;
- i costi del DOCFA finale (oneri tecnici e tributi catastali) sono stati prudenzialmente ricompresi fra le deduzioni in sede di stima al Quesito 15.

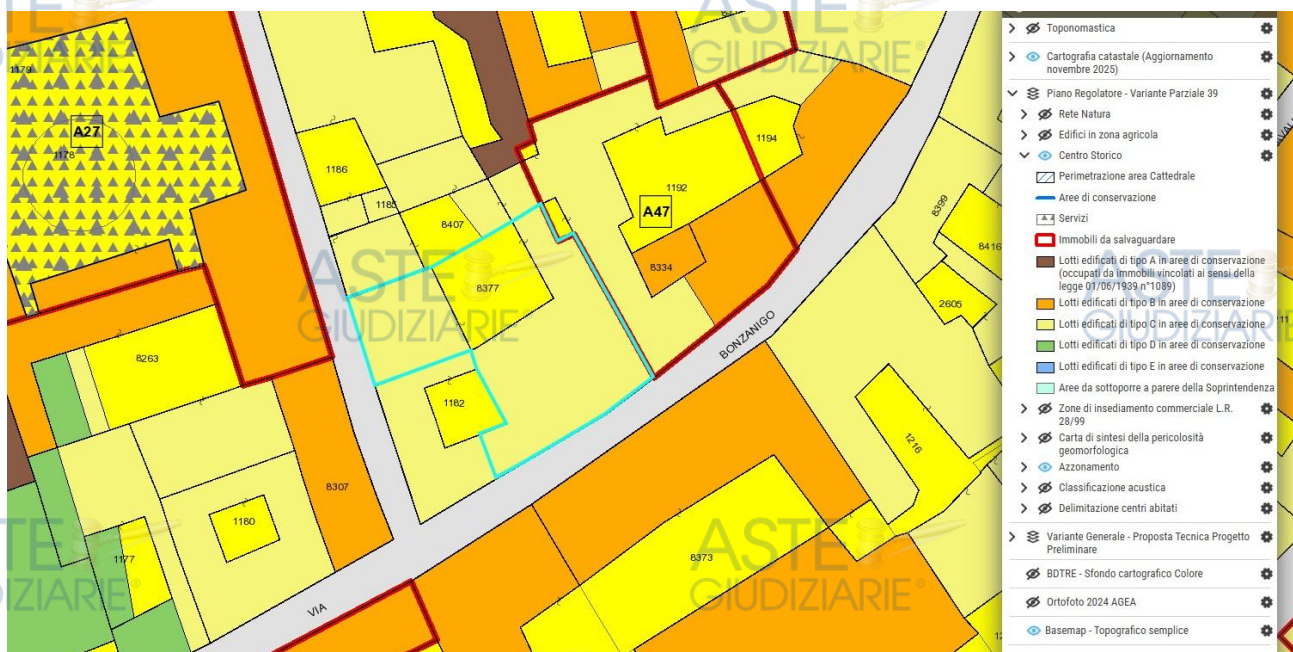
In definitiva, lo scrivente C.T.U. non ritiene di dover procedere ad alcuna variazione catastale a propria cura, e dichiara la situazione catastale attuale in linea generale coerente con lo stato di fatto rilevato. Lo scrivente precisa che il rilievo e l'accesso diretto ai locali del Sub. 54, non eseguibili al primo sopralluogo del 12/01/2026, sono stati effettuati nel secondo accesso del 22/05/2026.

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Sulla base dell'estratto del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Asti vigente, dell'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e dell'interrogazione del Geoportale del Comune di Asti (cfr. Allegato G per il dettaglio degli articoli attuativi), il compendio pignorato ricade nelle seguenti zone e classificazioni urbanistiche:

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - ▣ ASTI Sez. A Foglio 77 Num. 8377
Sup. catastale mq. 610
 - **Fabbricati**
 - ▣ Sez. A Foglio 77 Num. 8377
- **Strumenti urbanistici**
 - **Variante Parziale 39**
 - **Destinazioni Urbanistiche**
 - ▣ Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione - A1 - Art.17
 - **Tipi di Intervento**
 - ▣ TIPO C - Lotti edificati di tipo C in aree di conservazione
 - **Commercio**
 - ▣ A1 - Addensamenti storici rilevanti
 - **Classi di Sintesi**
 - ▣ CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11
 - **Acustica**
 - ▣ ACUSTICA_2 - Classificazione Acustica: 2
 - **Centro Abitato**
 - ▣ CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano
 - **Variante Generale - Proposta Tecnica Progetto Preliminare**
 - **Classi di sintesi**
 - ▣ CLASSE_2C - CLASSE 2C - Art.41



Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

8.1 Storia delle pratiche edilizie del compendio.

Dall'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Asti, lo scrivente C.T.U. ha rilevato la seguente sequenza di pratiche edilizie attinenti al compendio (cfr. **Allegato E**):

Anno	N. Pratica	Intestatario	Tipo	Oggetto
2009	150/2009	[OMISSIS]	DIA	Restauro e recupero sottotetto
2009	1975/2009	[OMISSIS]	DIA	Variante a DIA AC.150/09
2012	413/2012	[OMISSIS]	SCIA	Manutenzione straordinaria
2012	1203/2012	[OMISSIS]	Parere preventivo	Opere in variante a DIA AC 1975/2009 per restauro/risanamento conservativo
2012	1599/2012	[OMISSIS]	DIA	Variante finale a DIA AC 1975/2009
2020	CILA AC 15/2020 del 16/01/2020 (Prot. 2020/04896)	[OMISSIS]	CILA	Manutenzione straordinaria: tramezza per ripostiglio, rifacimento pavimenti, intonaci, rivestimenti, impianti tecnologici (Geom. [OMISSIS])

8.2 Verifica di conformità.

A seguito del sopralluogo del 12/01/2026 e dalle misurazioni effettuate al piano terra raffrontate alle **tavole grafiche della CILA AC 15/2020**, lo scrivente C.T.U. ha verificato che:

- la disposizione planimetrica attuale del Sub. 55 (piano terreno) è sostanzialmente conforme allo stato "SITUAZIONE DI RILIEVO", fatte salve le tolleranze costruttive, riportato in CILA AC 15/2020 (cfr. Allegato E accesso agli atti) ad esclusione:
 - demolizione tramezzi wc al piano terra;
 - presenza di porta finestra, si rileva che anche tra le pratiche rinvenute presso il Comune la finestra non risultava presente sebbene risulti chiaramente una chiusura "storica" essendo presente negli elaborati chiaramente il vano della stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

c) assenza scala di collegamento;
si riporta estratto planimetrico riportante le modifiche rilevate.

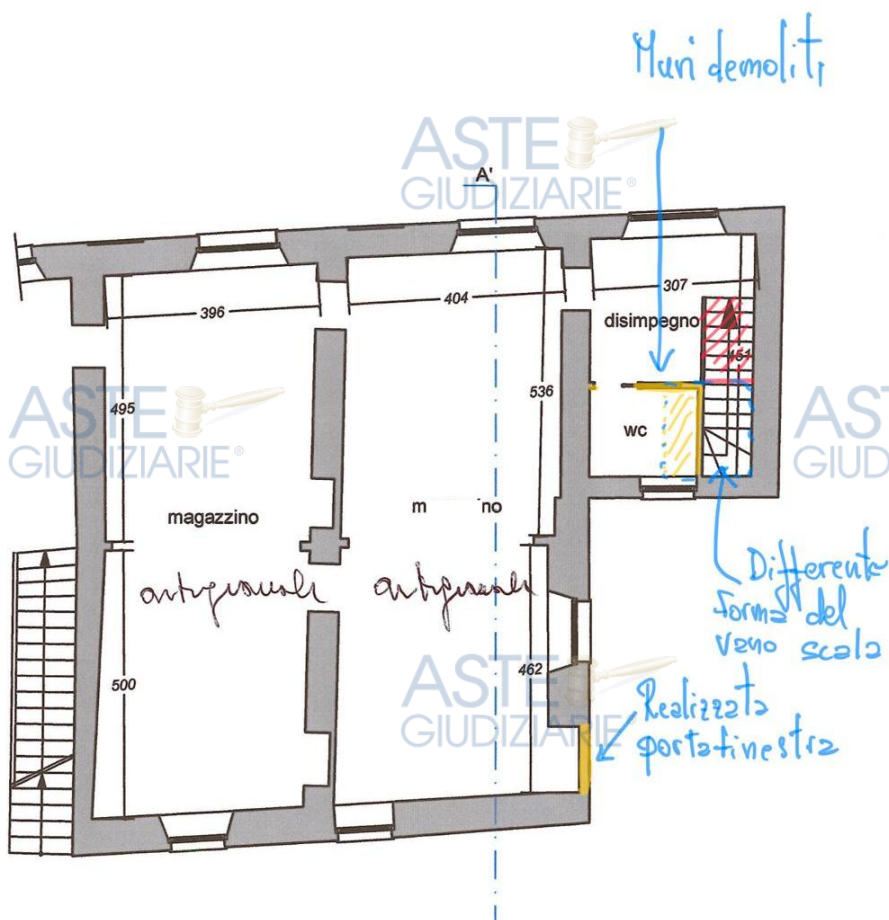
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRENO
SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. al **Sub. 54** (piano interrato), il rilievo metrico diretto eseguito nel secondo accesso del 22/05/2026 ha evidenziato una lieve divergenza dimensionale in diminuzione rispetto alle tavole della CILA AC 15/2020 (superficie calpestabile 121,29 m² rilevati contro 131,68 m² da CILA; superficie commerciale 155,85 m² contro 163,77 m²), riconducibile a scostamenti dimensionali dei muri perimetrali e divisorii. Non si riscontrano nuovi volumi né variazioni della destinazione d'uso. Data la storicità dei muri si ritiene inoltre che la situazione “stato di rilievo” di cui alla CILA presentasse lievi “errori materiali”. Si riporta sovrapposizione tra “stato di rilievo CILA” e rilievo effettuato dallo scrivente:

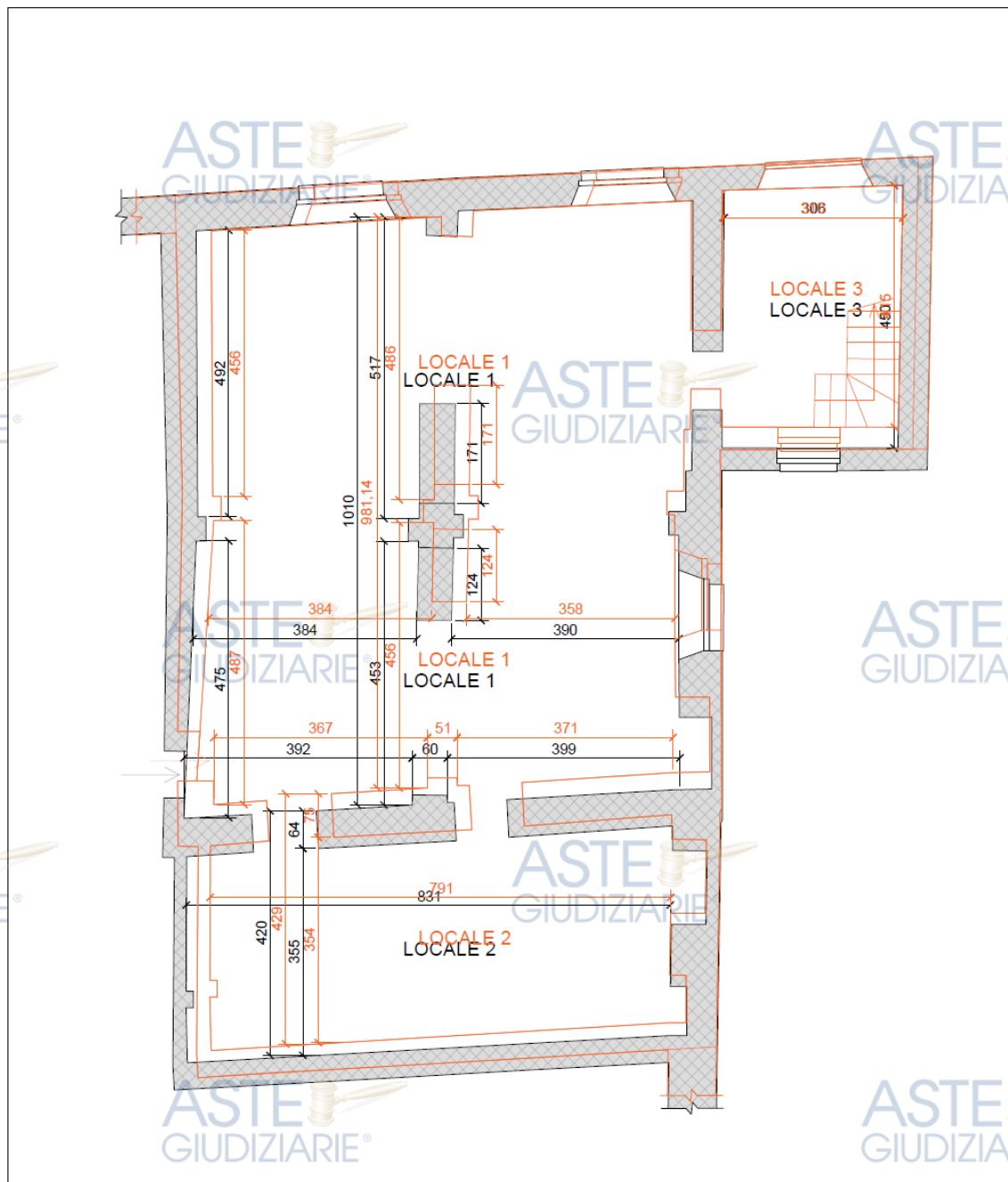
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOVRAPPOSIZIONE PANTA PIANO INTERRATO-RILEVATO SU CILA



SOVRAPPOSIZIONE:

— RILEVATO

▨ CILA

3. I lavori previsti nella CILA AC 15/2020 risultano ancora in corso e non ultimati (assenza di pavimentazioni, intonaci di finitura, controsoffitti, infissi interni, completamento impianti, e in particolare assenza della scala fissa di collegamento p.T-

p.S1 prevista nel progetto). La CILA, pertanto, **non risulta ancora conclusa con la dichiarazione di fine lavori** ai sensi dell'art. 6-bis DPR 380/2001;

4. al Catasto risulta presente esclusivamente elaborato planimetrico che da una sovrapposizione mediante programma vettoriale risulta sostanzialmente congruente salvo le normali divergenze dovute alla scala di rappresentazione ed alla presenza di muri controterra di cui non è possibile definire lo spessore.

8.3 Eventuali abusi e sanabilità.

Le non conformità rilevate ai paragrafi che precedono consistono in: a) demolizione dei tramezzi del w.c. al piano terra e differente forma di “foro a solaio”; b) presenza di porta-finestra in luogo di apertura storica documentata; c) mancata realizzazione della scala di collegamento p.T-p.S1; d) **lieve divergenza dimensionale in diminuzione delle superfici del Sub. 54 rispetto alla CILA AC 15/2020** (superficie commerciale rilevata 155,85 m² contro 163,77 m² di progetto), emersa dal rilievo diretto del 22/05/2026. Si tratta in ogni caso di difformità di natura dimensionale e distributiva, prive di incidenza volumetrica e di mutamento della destinazione d'uso, da ritenersi sanabili mediante pratica in sanatoria ovvero, ove occorra, mediante rimessa in pristino, e comunque non integranti abusi edilizi non sanabili.

Considerato quanto sopra si ritiene che le non conformità rilevate siano sanabili o con pratica di sanatoria in corso d'opera o con la rimessa in pristino.

Si precisa che tra la documentazione rinvenuta agli atti non è stata rilevato alcun riferimento a pratiche strutturali e/o a collaudi statici.

Si riporta di seguita una possibile stima dei costi per conseguimento della “sanatoria”:

- A. Sanzione amministrativa = 1.000,00 € (circa)
B. Costi tecnici sanatoria edile e fine lavori tardiva ed eventuale trasformazione in ufficio = 5.000,00 € (circa)

Si ritiene che i costi tecnici siano simili ai costi di rimessa in pristino

- C. Costi tecnici verifiche per idoneità statica = 5.000,00 € (circa)

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a 11.000,00 €.

Si precisa che i suddetti costi sono esclusivi all'ottenimento della sanatoria, lo scrivente CTU in risposta al quesito n. 15 ritiene di considerare ulteriori 6.000,00 € di costi tecnici per il conseguimento dell'agibilità finale (direzione lavori, collaudi, ecc...).

8.4 Agibilità.

Non è stata acquisita né rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità (segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 DPR 380/2001) per il Sub. 54 e il Sub. 55, **stante lo stato di immobile al**

rustico/non ultimato e la categoria catastale F/4. L'agibilità potrà essere richiesta soltanto al termine dei lavori di completamento e contestualmente alla variazione catastale della cat. F/4 alla categoria ordinaria che l'aggiudicatario vorrà attribuire all'unità.

QUESITO 9

Predisponga, sulla scorta della normativa vigente e dei criteri della migliore tecnica estimativa, l'eventuale formazione dei lotti e dei loro confini.

In considerazione dell'unitarietà del compendio (entrambe le unità appartengono al medesimo proprietario, **sono fra loro contigue e funzionalmente connesse** — il Sub. 54 al p. interrato è collegato al Sub. 55 al p. terreno mediante la scala interna prevista in progetto e da realizzare) e della sostanziale **mancanza di appetibilità commerciale del solo Sub. 54** preso isolatamente (*unità interrata, accessibile dal Sub. 55 sovrastante e dal vano scala comune*), lo scrivente C.T.U. ritiene che il compendio debba essere venduto come **lotto unico**.

Si propone pertanto la formazione di **un unico lotto** contenente entrambe le unità immobiliari per l'intera quota di proprietà 1/1:

LOTTO 1 (UNICO)

- *Immobile n. 1 — Sub. 54* Comune di ASTI — Catasto Fabbricati, Sez. AT, Foglio 77, Particella 8377, Subalterno 54 Cat. F/4 (in corso di definizione), p. S1 — Via G.M. Bonzanigo n. 19 Intestato a: società eseguita — proprietà 1/1
- *Immobile n. 2 — Sub. 55* Comune di ASTI — Catasto Fabbricati, Sez. AT, Foglio 77, Particella 8377, Subalterno 55 Cat. F/4 (in corso di definizione), p. T — Via G.M. Bonzanigo n. 25 Intestato a: società eseguita — proprietà 1/1

Oltre a proporzionale **quota di comproprietà** sulle parti comuni del Condominio "Tre Colonne" (Sub. 24 locale tecnico, Sub. 26 vano scala, Sub. 28 ascensore, Sub. 29 cortile).

Non si rendono necessari interventi di frazionamento né l'identificazione di nuovi confini.

QUESITO 10

Nel caso in cui gli immobili siano pignorati pro quota, valuti l'opportunità di procedere alla loro divisione in natura ai sensi dell'art. 577 c.p.c.

Gli immobili sono pignorati per la piena ed esclusiva proprietà (1/1) della parte eseguita società eseguita, così come da titolo di provenienza (compravendita 17/03/2020 a rogito Notaio [OMISSIS], Rep. 57432/35023) e dalla titolarità riscontrata in catasto e in conservatoria.

Non sussiste pignoramento pro quota.

ASTE
GIUDIZIARIE®
QUESITO 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

Specifichi se l'immobile è occupato e a quale titolo; in caso di esistenza di contratti di locazione o di altro titolo di possesso, indichi la data di registrazione, la scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di possesso

Al sopralluogo del 12/01/2026. Dal sopralluogo effettuato in data 12/01/2026, lo scrivente C.T.U. ha potuto constatare:

- Sub. 55 (piano terreno): unità libera da persone, in stato di immobile al rustico/non ultimato, non occupato, con presenza solo di limitato materiale edile/di cantiere abbandonato (secchi di intonaco, tavolati in legno, mattoni accatastati);
- Sub. 54 (piano interrato): anch'esso libero da persone, dalla visione visiva eseguita dall'apertura nel solaio.

Non risultano detentori, conduttori, comodatari o terzi occupanti ad alcun titolo.

Verifica vincoli locativi

Lo scrivente C.T.U. ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti (prot. n. 9772/2026) per la verifica di eventuali contratti di locazione registrati e opponibili alla procedura esecutiva. L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato che “dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta non risultano contratti di locazione in corso” relativi al compendio pignorato (cfr. Allegato F). Conclusione. Entrambe le unità del compendio risultano libere da persone, non occupate e prive di contratti di locazione registrati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito non pertinente. Coerentemente con quanto già esposto al Quesito 4, la parte esecutata è una persona giuridica (S.r.l.s. in liquidazione) e non una persona fisica. Non sussistono pertanto coniugi separati né ex coniugi della società, né eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale potenzialmente riferibili al compendio pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

13.1 Vincoli artistici: Non sussistono.

13.2 Vincoli condominiali. Il fabbricato è soggetto al **Regolamento di Condominio "Tre Colonne"**.

13.3 Vincoli alberghieri di inalienabilità o indivisibilità: Non sussistono.

13.4 Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici: Non sussistono diritti demaniali, né di superficie né di servitù pubbliche, gravanti sul compendio. Non sussistono usi civici.



QUESITO 14

Indichi le spese di gestione e manutenzione e le spese straordinarie ordinariamente prevedibili per l'unità immobiliare pignorata; segnali, in caso di immobile facente parte di condominio, l'eventuale presenza di spese insolute relative agli ultimi due anni o di procedimenti giudiziari pendenti per il recupero delle medesime.

Le unità fanno parte del Condominio "Tre Colonne" (C.F. 92061500051), Via G.M. Bonzanigo n. 19 / Via C. Balbo n. 30, Asti, amministrato dall'amministratore pro tempore con studio in Asti. Le quote millesimali del compendio sono: Sub. 54 = 20/1000, Sub. 55 = 75/1000 (Tab. proprietà), per complessivi 95/1000; tabella ascensore 0/1000 (unità non servite). L'importo annuo delle spese fisse di gestione preventivate per il 2026 ammonta a complessivi € 1.103,67 (€ 241,17 per il Sub. 54 + € 862,50 per il Sub. 55).

Si trasmette in allegato H la documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio da cui risulta da Bilancio Preventivo 2026 un debito per le due unità immobiliari pari a $5.344,43 + 862,50 = 6.206,93$ €.

Dalla documentazione ricevuta il debito dell'esercizio finanziario 2024 risultava 4.275,79 €.

Si precisa altresì che nel verbale dell'assemblea di condominio del giorno 04/02/2026 *"L'Amm.re fa presente la situazione di stallo relativa al recupero del debito maturato dalla società esecutata (ex Soc. [OMISSIS]) in quanto la stessa risulta gravata da atto giudiziario a favore di altro soggetto. Vista l'impossibilità di recupero del debito si procederà alla ripartizione del debito residuo maturato, a carico delle proprietà facenti parte del condominio mediante rata straordinaria."*

Pertanto, si ritiene che le spese condominiali insolute nel biennio siano € 1.931,14, così calcolati:



Debito E.F. 2024 = 4.275,79

Debito E.F. 2025 = 4.506,46+596,81= 5 103,27 € (- debito 2024 [4.275,79] → = **827,48 €**)

Totale da versare 2026 = 5344,43+862,50= 6.206,93€ (- debito 2025 [5 103,27] → = **1.103,66€**)

Quanto ai procedimenti giudiziari, oltre alla presente esecuzione non risultano pendenti giudizi del Condominio per il recupero delle spese nei confronti della Società esecutata; dal verbale del 04/02/2026 risulta che il Condominio, preso atto dell'incagliabilità del credito in ragione del pignoramento, intende procedere al riparto interno mediante rata straordinaria.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Analisi del mercato immobiliare estratto rapporto immobiliare 2025 - OMI.

“Nel 2024 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2025, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,7%. Dal lato della domanda interna nel 2024 si registra, in termini di volume, un incremento dello 0,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,6% dei consumi finali nazionali.

Nella media del 2024, l'aumento del numero di occupati, pari a 352 mila unità (+1,5% in un anno), si associa alla riduzione del numero di disoccupati (-283 mila, -14,6%) e alla crescita di quello degli inattivi di 15-64 anni (+56 mila, +0,5%). Nell'ultima rilevazione del 4° trimestre 2024 secondo l'ISTAT cresce in misura sostenuta il costo del lavoro (+3,4%), a seguito dei miglioramenti stabiliti nei rinnovi contrattuali registrati nell'anno4.

A fronte dell'incremento % del PIL, tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita, seppure non accentuata, dell'1,3%. Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una tendenza di rialzo. Nel 2024 il mercato residenziale sfiora le 720 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), circa 9 mila unità in più del 2023.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2024 rispetto al 2023 (Tabella 1) è evidente che dopo un primo trimestre ancora influenzato dalla dinamica negativa registrata nel corso del 2023 i successivi trimestri dell'anno sono tutti in campo positivo, con tassi che mostrano un'accelerazione nella crescita, in tutti gli ambiti territoriali analizzati. I comuni capoluogo e i comuni minori chiudono il 2024 con un lo stesso tasso di rialzo, mentre tra le aree è il Sud a registrare la crescita più elevata grazie al buon risultato del IV trimestre dell'anno.

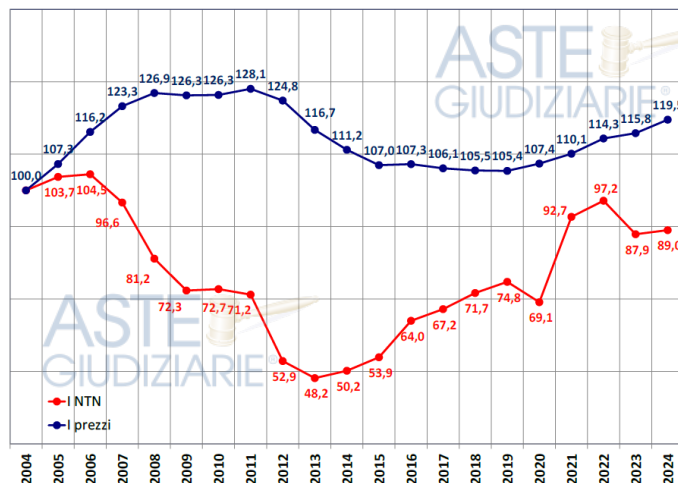
Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2024 su 2023

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 24 / I 23	Var % NTN II 24 / II 23	Var % NTN III 24 / III 23	Var % NTN IV 24 / IV 23	Var % NTN 2024/2023
Nord Ovest	-8,6%	1,0%	2,4%	6,2%	0,5%
Nord Est	-9,4%	1,6%	2,9%	9,0%	1,5%
Centro	-7,8%	1,6%	3,2%	8,4%	1,6%
Sud	-4,0%	0,5%	1,9%	10,7%	2,6%
Isole	-4,1%	0,1%	2,2%	2,5%	0,2%
Capoluoghi	-8,3%	0,1%	2,3%	9,8%	1,3%
Non Capoluoghi	-6,9%	1,5%	2,7%	6,6%	1,3%
Italia	-7,3%	1,1%	2,5%	7,6%	1,3%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%, rimanendo poco superiore all'1% nel 2023 e accentuandosi nel 2024 con l'incremento che è del 3,2%."

Figura 1: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Analisi del mercato immobiliare del Comune di Asti.

Dettaglio indicatori		
Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
73.789	35.252	Medi (2,1 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio (23,6% oltre 65 anni)	Nella media (39,2% dipl./laur.)	Media (39,8% del totale redditi)
Livello pendolarismo	Prevalenza redditi	
Basso (10,5% della popolazione)	Misti	

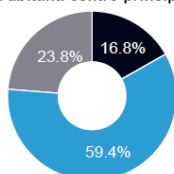
Si riportano inoltre gli indicatori socio economici del Comune di Asti:

INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ ASTI ▶ CENTRO PRINCIPALE ASTI (123 METRI S.L.M.)

Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

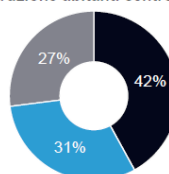
Numero Abitanti centro principale	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
61.254 (11,8 % Stranieri)	29.527	Medio Piccoli (2.07 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio Alto (24% Oltre 65 Anni)	Superiore Alla Media (42,0% Dipl./Laur.)	Medio Basso (7,0% Disoccupati)

Fasce età abitanti centro principale



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

Livelli istruzione abitanti centro principale



- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

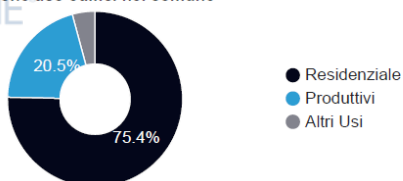
Si riportano inoltre i dati di urbanizzazione del Comune di Asti:

DATI URBANIZZAZIONE ▶ ASTI

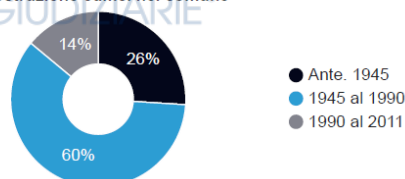
cod. 2601020848695778402190e

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
Medio (90,5 fabbricati/kmq)	Media (0,58 abitazioni per abitante)	Bassa (14,4%)
❗ Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale. ❗ Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni. ❗ Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione		
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
13.701	Media (4,19% dello stock)	Altissima (20,46% dello stock)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
43.642 (63,37% di proprietà)	Medio bassa (3,21 abitazioni per edificio)	Medio grande (113,9 mq)

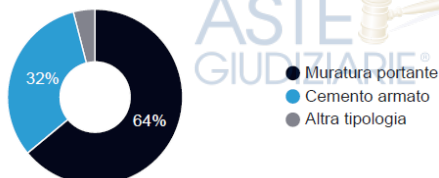
Destinazione uso edifici nel comune



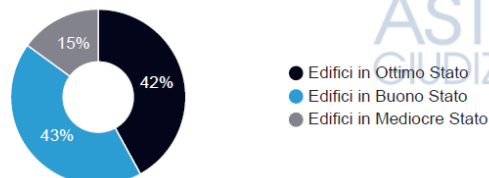
Epoca costruzione edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune



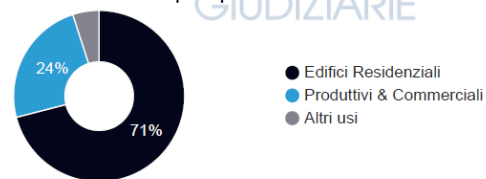
Stati conservazione edifici nel comune



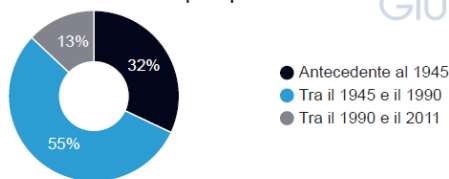
DATI URBANIZZAZIONE ▶ ASTI ▶ CENTRO PRINCIPALE ASTI

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
7.980	Bassa (4% Inutilizzati)	Altissima (24%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
31.490 (61% Di Proprietà)	Media (5.54 Abitazioni Per Edificio)	Medio Piccola (92.23mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
10.81	Medio Bassa (0.51 Abitazioni Per Abitante)	Medio Bassa (12% Dello Stock Residenziale)

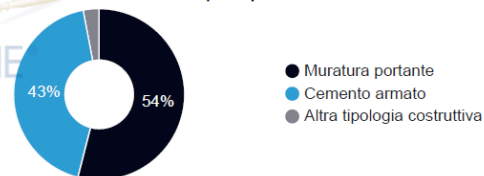
Destinazioni uso edifici centro principale



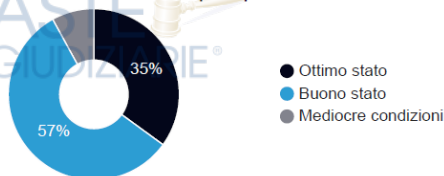
Epoca costruzione edifici centro principale



Tipologia costruttiva edifici centro principale

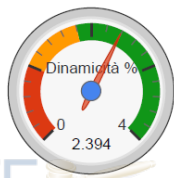


Stato conservazione edifici centro principale



L'analisi macro del mercato immobiliare del Comune di Asti evidenzia inoltre:

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ ASTI



Medio alta (Vendute il 2,39% di 43.642 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ ASTI

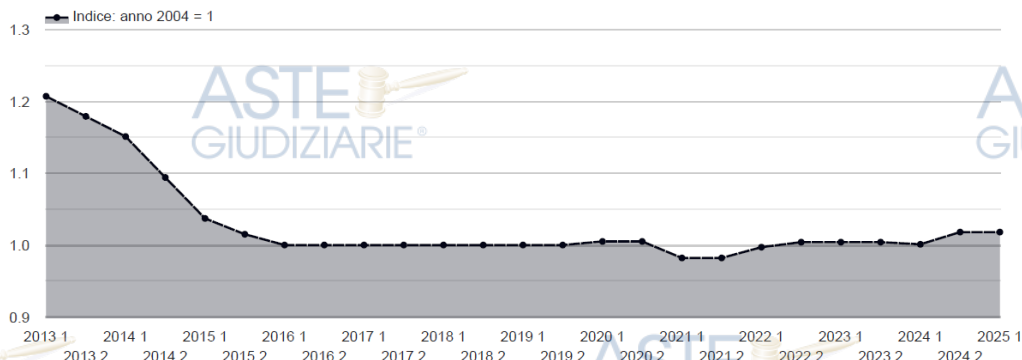
cod. 2601020848695778402190e

Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
+1.84 % annuo	+1.22 % annuo	+1.54 % annuo

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ ASTI

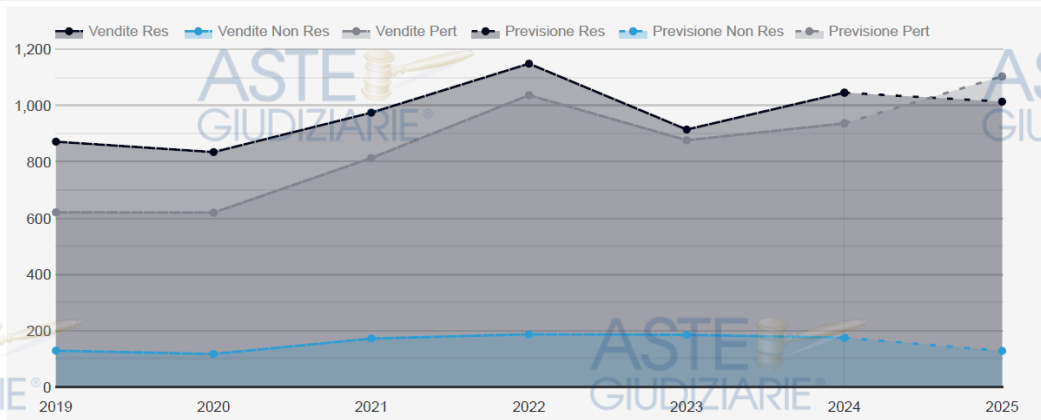
Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
+1.84 % annuo	+1.22 % annuo	+1.54 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - NON RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ ASTI

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
+14,33%	-5,44%	+6,8%
Provvisorio 2025 -3,02%	Provvisorio 2025 -26,85%	Provvisorio 2025 +17,86%

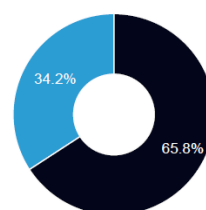
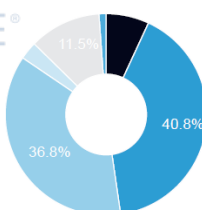
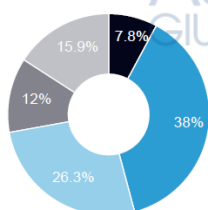


RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ▶ ASTI

COD. 2601020848695778402190E

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenti).

Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
1.045 vendite	175 vendite	936 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq

- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli

- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

Lo scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato, da mettere a base d'asta, mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico-comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui s'inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi e attendibili sono questi dati riguardanti sia le caratteristiche dei beni economici, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati.

Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia di immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione sia per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.

Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Asti, Via Bonzanigo 19 e 25 sono state eseguite opportune indagini di mercato riguardo al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Non trovando immobili simili o comparabili sul mercato (ricerca effettuata tramite agenzie locali e siti di settore) si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale.

Si precisa che seppur le due unità abbiano due subalterni specifici, lo scrivente ritiene di considerarla come un'unica unità immobiliare considerando i locali al piano terra con destinazione artigianale e i locali al piano interrato come accessori anche in considerazione della localizzazione dei locali (piano interrato) ed alla limitazione delle aerazioni presenti.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE 1 e 2
LOCALI ARTIGIANALI ED ACCESSORI
Foglio 77, Particella 8377, SUB. 54 E 55

Agenzia delle entrate

Si riporta la ricerca su 2 zone OMI essendo l'immobile sul confine tra la zona B1 e B2
seppur ricompreso nella mappa come zona B2



ZONA B1

Analisi come Negozio/Magazzino

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Centrale/PIAZZE/ALFIERI-S.SECONDO-MEDICI-STATUTO-ASTESANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1000	1450	L	2,9	4,4	L
Negozi	NORMALE	1000	1800	L	11,8	23,5	L

Analisi come Ufficio

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Centrale/PIAZZE:ALFIERI-S.SECONDO-MEDICI-STATUTO-ASTESANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	1700	L	4,6	8,8	L

ZONA B2

Analisi come Negozio/Magazzino

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	490	740	L	2,5	4	L
Negozi	NORMALE	700	1400	L	5	10	L

Analisi come Ufficio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	850	1450	L	4	6,5	L

Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare

ZONA B1



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro **801**

Valore medio

Euro **1.050**

Valore massimo

Euro **1.299**



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **1.186**

Valore medio

Euro **1.563**

Valore massimo

Euro **1.941**

ZONA B2



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro **865**

Valore medio

Euro **1.137**

Valore massimo

Euro **1.408**



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **646**

Valore medio

Euro **847**

Valore massimo

Euro **1.048**

Metodo di valutazione applicato

In considerazione delle particolari caratteristiche del compendio pignorato — due unità immobiliari al rustico, in cat. F/4 ("unità in corso di definizione"), prive di destinazione d'uso ultimata, non commerciabili nello stato attuale come beni finiti — il classico procedimento

sintetico-comparativo basato sui valori OMI/Borsino di immobili finiti non è direttamente applicabile.

Si applica pertanto, in conformità alla migliore prassi estimativa, il procedimento di stima per **VALORE DI TRASFORMAZIONE**, secondo la formula:

$$V_{trasf} = V_{finito} - C_{completamento} - C_{regolarizzazione} - D_{vizi}$$

In considerazione della localizzazione lo scrivente CTU ritiene, come evidente dai valori estratti da "Borsino Immobiliare" come la destinazione immobiliare maggiormente attrattiva risulterebbe nella corretta zona immobiliare quella ad ufficio data la presenza nelle vicinanze degli Uffici del Tribunale di Asti. La destinazione a negozio risulta difficilmente appetibile in considerazione dalla bassa destinazione commerciale attuale della via Bonzanigo.

Si riporta di seguito raffronto e schedolatura dei valori immobiliari delle due zone:

	Agenzia Entrate Massima	Borsino Immobiliare Massima
Zona B1 - Negozio	1'800.00 €	1'941.00 €
Zona B2 - Negozio	1'400.00 €	1'048.00 €
Medio	1'600.00 €	1'494.50 €
Zona B1 - Uffici	1'700.00 €	1'299.00 €
Zona B2 - Uffici	1'450.00 €	1'408.00 €
	1'575.00 €	1'353.50 €

In conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella fase attuale del mercato immobiliare sopra evidenziata, al termine dei lavori di completamento possa assumere un valore di mercato pari $V_{finito/mq.} = 1.400 \text{ €/mq.}$

SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE 1 e 2

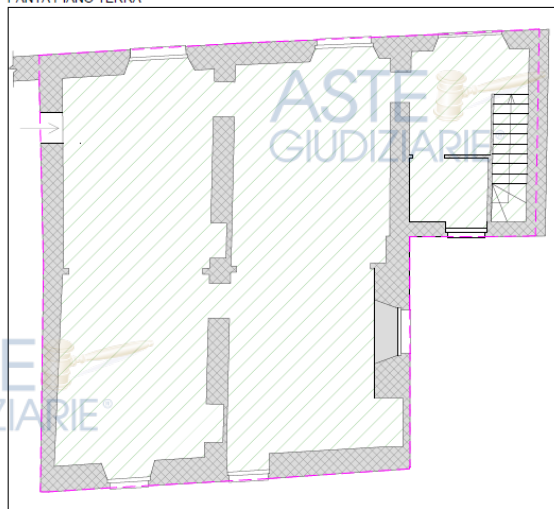
Foglio 77, Particella 8377, SUB. 54+55

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- LOCALI PIANO TERRA: intera muratura perimetrale di uso esclusivo e 50% della muratura perimetrale condivisa con spazi comuni e/o confinanti;
- LOCALI PIANO INTERRATO: 50 % dei locali accessori;

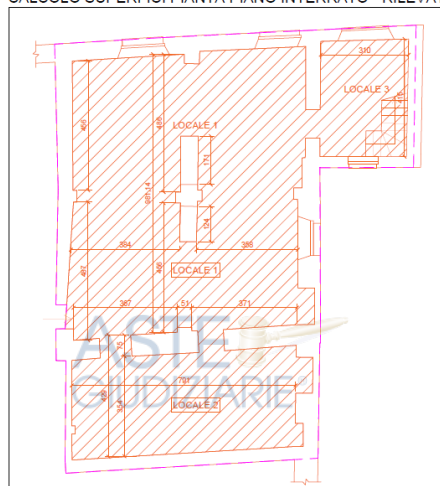
Lo scrivente CTU ritiene congruo computare la superficie dei locali al piano interrato nella misura del 50%, pur in presenza della predisposizione per una futura scala interna. Tale scelta è dettata dalla natura intrinseca degli ambienti, la cui destinazione rimane vincolata a magazzino a causa delle oggettive carenze aeroilluminanti. La posizione parzialmente controterra dell'immobile, unita alla sua vetustà, comporta inoltre una presenza di umidità difficilmente eliminabile, anche mediante sistemi di risanamento innovativi, confermando l'inidoneità dei locali a usi diversi dal deposito. La correttezza di tale valutazione è ulteriormente avvalorata dalle quotazioni OMI precedentemente esposte: queste evidenziano per la destinazione a magazzino valori unitari (al mq) pari a circa il 50% rispetto a quelli adottati dallo scrivente per l'unità principale, certificando così la coerenza del criterio di ponderazione applicato. Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dagli estratti di seguito riportati:

PANTA PIANO TERRA



AREE:
□ Area Calpestabile = 98,34 m²
◆◆◆ Area Commerciale = 126,41 m²

CALCOLO SUPERFICI PANTA PIANO INTERRATO - RILEVATO



AREE:
□ Area Calpestabile = 121,29 m²
◆◆◆ Area Commerciale = 155,85 m²

- Fg. 77 particella 8377 – sub. 55 → Piano terra = $126,41 \text{ mq} \times 100\% = 126,41 \text{ mq}$.
- Fg. 77 particella 8377 – sub. 54 → Piano interrato = $155,85 \text{ mq} \times 50\% = 77,92 \text{ mq}$.

Totale superficie commerciale ponderata = 204.33 mq. (per la stima vengono considerati 204 mq.)

- **Valore dell'unità immobiliare n. 1+2 TRASFORMATA**

Fg. 77 particella 8377 – sub. 55 e 54

- **$\text{mq } 204 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 285.600,00$**

Stima costo di completamento

Lo scrivente CTU in assenza di un progetto dettagliato stima un possibile costo di completamento dei lavori in:

- Opere edili e strutturali = 300 €/mq
- Impianti elettrici e speciali = 150 €/mq
- Impianti idraulici e di condizionamento = 200 €/mq.

Per un costo complessivo di completamento di $C_{\text{completamento/mq.}} = 650,00 \text{ €/mq.}$

La presente stima considera un livello di finiture “essenziali e funzionali” coerenti con destinazione magazzino/ufficio.

$$C_{\text{completamento.}} = 650,00 \text{ €/mq.} * (121.29 + 98.34) \text{ mq.} = 142.759,50 \text{ €}$$

Stima Regolarizzazione Urbanistica, eventuale conversione a Uffici e attività tecniche a completamento

Si riporta di seguito quanto maggiormente dettagliato al paragrafo 8.3 vengono qui aggiunti costi tecnici di direzione lavori e collaudi:

- | | | |
|---|---|----------------------|
| A. | Sanzione amministrativa | = 1.000,00 € (circa) |
| B. | Costi tecnici sanatoria edile e fine lavori tardiva | = 5.000,00 € (circa) |
| Si ritiene che i costi tecnici siano simili ai costi di rimessa in pristino | | |
| C. | Costi tecnici verifiche per idoneità statica | = 5.000,00 € (circa) |
| D. | Direzione lavori e collaudi | = 6.000,00 € (circa) |

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a **17.000,00 €**

$$C_{\text{regolarizzazione}} = 17.000,00 \text{ €}$$

Stima dei Vizi

D_{vizi} = Riduzione in maniera forfettaria per assenza della garanzia per vizi del bene pari al 5%

- **5% per assenza garanzia vizi ex art. 2922 c.c.**

Da cui risulta:

$$€ 285.600,00 * 0.05 = 14.280,00 \text{ €}$$

$$D_{\text{vizi}} = 14.280,00 \text{ €}$$

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE 1+2 TRASFORMATO

Fg. 77 particella 8377 – sub. 55 e 54

$$V_{\text{trasf}} = V_{\text{finito}} - C_{\text{completamento}} - C_{\text{regolarizzazione}} - D_{\text{vizi}}$$

$$V_{\text{trasf}} = € 285.600,00 - 142.759,50 € - 17.000,00 € - 14.280,00 € = 111.560,50 €$$

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE 1+2 TRASFORMATO

= 111.560,50 €

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati (immobile 1+ immobile 2) stimati in conformità alla migliore prassi estimativa, ossia attraverso la stima per VALORE DI TRASFORMAZIONE, secondo la formula: $V_{\text{trasf}} = V_{\text{finito}} - C_{\text{completamento}} - C_{\text{regolarizzazione}} - D_{\text{vizi}}$ è pari a **111.560,50 €**.

Si precisa che la stima sopra riportata **NON TIENE CONTO** dei costi di condominio riportati in risposta al quesito n. 14.

Ai fini della determinazione del valore da porre a base d'asta, lo scrivente C.T.U. ritiene di dedurre le sole spese condominiali opponibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. (annualità in corso e precedente), pari a € 1.931,14.

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE 1+2 TRASFORMATO – SPESE

CONDOMINIALI 2025 E 2026

$$= 111.560,50 € - (827,48 + 1.103,66) = 109.629,36 €$$

Il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta è pertanto pari a € 109.629,36 arrotondabile a € 109.600,00 diconsi: **CENTONOVEMILASEICENTO/00 EURO**). Le morosità condominiali anteriori restano a carico della procedura e non sono opponibili all'aggiudicatario.

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

Lo scrivente C.T.U. ritiene prudenzialmente che la cessione coattiva debba essere assoggettata ad IVA, in quanto la società venditrice è soggetto passivo IVA e gli immobili sono fabbricati strumentali per natura (cat. F/4). Si segnala che la pratica edilizia (CILA 2020) risulta non chiusa con fine lavori, pur essendo ampiamente decorsi i termini. Il CTU ha chiesto formalmente via PEC al liquidatore informazioni in merito, senza ricevere riscontro.

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

Lo scrivente C.T.U. ha verificato la posizione del compendio rispetto all'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica ex D.Lgs. 192/2005 (come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e integrato dal D.M. 26/06/2009 — Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici).

Il compendio rientra nelle categorie di esimenza previste dalle suddette norme, e in particolare:

- **edifici dichiarati inagibili (edificio non dotato di impianti di climatizzazione, in corso di costruzione/non ultimato):** le unità si presentano allo stato di rustico/al grezzo, con impianti **non ultimati né collaudati**, scala fissa interna **non realizzata**, finiture interne **assenti**, accatastamento finale **non eseguito**, agibilità **non rilasciata** né rilasciabile nelle condizioni attuali. Lo stato dell'immobile è **equipollente, sotto il profilo dell'utilizzabilità abitativa, all'inagibilità**, tale condizione è **superabile** con un intervento di completamento e di nuovo accatastamento.

Pertanto, il compendio NON necessita di Attestato di Prestazione Energetica. L'obbligo sorgerà in capo all'aggiudicatario al completamento.



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A_ VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO B_ DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO C_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D_ VISURA CAMERALE

ALLEGATO E_ ACCESSO AGLI ATTI

ALLEGATO F_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI

ALLEGATO G_ ESTRATTO PRG

ALLEGATO H_ SPESE CONDOMINIALI





Sommario

PREMESSA	2
QUESITO 1.....	8
QUESITO 2.....	8
QUESITO 3.....	13
QUESITO 4.....	18
QUESITO 5.....	18
QUESITO 6.....	19
QUESITO 7.....	20
QUESITO 8.....	22
QUESITO 9.....	26
QUESITO 10.....	26
QUESITO 11.....	27
QUESITO 12.....	27
QUESITO 13.....	28
QUESITO 14.....	28
QUESITO 15.....	29
QUESITO 16.....	41
QUESITO 17.....	42
ELENCO ALLEGATI.....	43





ALLEGATO A_VERBALE DI ACCESSO





ALLEGATO B_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE





ALLEGATO C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ALLEGATO D_VISURA CAMERALE





ALLEGATO E _ACCESSO AGLI ATTI





ALLEGATO F_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI





ALLEGATO G_ESTRATTO PRG





ALLEGATO H_SPESE CONDOMINIALI





ULTIMA PAGINA

(VUOTA)

